

祝振駒

博客：BLOG.SINA.COM.CN/RAYMOND2011

興騰投資管理(香港)有限公司董事總經理
特許財務分析師
曾經在不同國際投行研究部擔任分析師及主管達14年之久，專長中小型股研究，後轉職往對沖基金擔任基金經理，2010年創立興騰。

房地產勝股票回報？

「買樓必賺」，「買樓回報遠勝買股」，相信很多人都同意這句說法，尤其是應用於過去10年的香港市場。炒樓過去令很多香港人致富，但炒股卻不一定，很多散戶甚至輸多贏少。

有時和基金業界朋友閒聊，大家都有點後悔為甚麼過去沒有將所有精力及本錢用來炒樓。

不僅金融財務及投資的人買樓的回報往往高於絕頂聰明的基金經理。

「買樓長錢必賺錢」是一般香港人最根深柢固的信念。樓價高企，令年輕人及中下階級收入人士無法上車，無窩居之處，造成社會分化及不安。其實租房子住沒有甚麼大不了，真正理由是買不到房子便不能致富。

世界所有資本市場社會都無法保證人人皆能置業，政府也沒有這個責任去幫助市民置業。

土地供應有限

樓市長回報綫一直跑贏股市，基於簡單的經濟學原則——需求大於供應。

大城市土地資源有限，尤其是一直奉行低稅率的香港，政府最大收入來源來自賣地，所以必須長期維持高地價政策，保障庫房收入。

議員為了爭取政治籌碼及選票，經常指摘政府縱容樓價高企，同一時間又反對加稅或徵收消費稅，兼且要求增加福利，全民退保及政府派錢等等，根本是不切實際及不符合邏輯。

土地供應有限，但需求卻不斷上升。國際性都市如香港，吸引大量移民及海外投資者湧入，令需求進一步提升。加上房地產市場流動性不足及交易成本高，所以持貨者必須作中長綫投資。加上買樓有槓桿效應（一般都有按揭），且投資數額巨大，所以大部分人一生的投資就是自己的房子。

股票供應無限

股票回報，除了受制於公司盈利及派息增長（藍籌股業績也會經常倒退），股票的供應基本上可以無限量（IPO加上配股增發）。

受投資者追捧的股票，隨時在高位配股，或者同類型公司不斷上市（例如內銀股），直至估值大幅回落。

買股票技巧比買樓高

投資股票所需的技巧比買樓要高得多，因為影響股價的變數太多。

股票投資還有其吸引力，因為入場門檻低，流動性高，交易成本低且手續簡單。

股市將有機會跑贏樓市

雖然過去香港樓價長期一直上升，但假如在錯誤的時間買入（例如1997年至2001年之間），物業變成負資產，投資者隨時血本無歸，甚至虧空。

美國聯儲局今年12月加息差不多已蓋棺定論，特朗普（Donald Trump）的財政刺激政策將加速市場利率上升，加上香港政府的印花稅加辣及未來的私人住宅供應大增，以用家為主的中小型住宅樓價將會受壓。

人民幣持續貶值，加上深港通開通，北水佔港股成交量將會繼續提升，假如美國經濟增長復甦，將有利中國出口及中港股市，未來一兩年香港股票回報說不定會跑贏樓市，打破「買樓勝買股」的神話。

